

1. Vragen direct omwonenden – beantwoording Gemeente Bloemendaal (de antwoorden van Cobraspen op deze vragen zijn opgenomen in hun FAQ)

Algemeen

- 1) Wat is de visie van Cobraspen en de gemeente op het beschermd dorpsgezicht in relatie tot het ontwerp?

Antwoord Gemeente Bloemendaal: De Welstandscommissie zal het plan toetsen of deze voldoet aan de eisen van een beschermd dorpsgezicht, voordat het plan voor besluitvorming wordt voorgelegd.

- 2) Worden belanghebbenden betrokken bij de besluitvorming?

Antwoord Gemeente Bloemendaal: De uiteindelijke besluitvorming over het proces zal worden gedaan door de gemeenteraad. Het participatieverslag zal onderdeel zijn van de stukken die de gemeenteraad ontvangt, zodat de raadsleden weten hoe omwonenden over het plan denken.

Eindbeeld

- 3) Voelt Cobraspen/gemeente Bloemendaal zich verantwoordelijk voor mogelijke negatieve (lange termijn) gevolgen van het projectplan op de winkelstraat en neemt zij de verantwoordelijkheid om daar oplossingen voor te realiseren op zich?

Antwoord Gemeente Bloemendaal: Ja

2. Vragen direct omwonenden – antwoorden Gemeente Bloemendaal

- 1) Is het juist dat er een aanvraag voor een principebesluit is ingediend maar dat dit besluit nog niet is genomen? Waarom is de aanvraag voor dit besluit niet verschenen in de app "Omgevingsalert"?

In 2020 is er door Cobraspen een principeverzoek ingediend voor deze locatie. Hierop is nog geen besluit genomen door Burgemeester en Wethouders, omdat deze hebben aangegeven het belang van een participatieproces in te zien en hebben aangegeven dat dit eerst opgestart moet worden voordat het plan door het college en de gemeenteraad beoordeeld wordt.

- 2) Zal er een transparant besluitvormingsproces komen waarin de verschillende aspecten zoals woningbouw, groen, middenstand, leefbaarheid, overlast en bouwschade worden belicht en betrokken in een navolgbaar besluit.

Het officiële besluit om dit project mogelijk te maken zal door de gemeenteraad van Bloemendaal genomen moeten worden. De vergaderingen van de gemeenteraad zijn openbaar toegankelijk en voor iedereen te volgen. Het participatieverslag zal met de gemeenteraad gedeeld worden voorafgaand aan de besluitvorming, zodat de gemeenteraad op de hoogte is van de gedachten van betrokkenen over de verschillende aspecten.

- 3) Worden de antwoorden op onze zorgen en vragen en de conclusies uit dit participatieproces bekend gemaakt aan College en Raad?

Alle stukken rondom het participatieproces zullen met het college en de gemeenteraad gedeeld worden.

- 4) Er worden acht parkeerplaatsen op maaiveld voor gemeenschappelijk gebruik voorgesteld. Hoe wordt geborgd dat er vier gebruikt kunnen worden door winkelend publiek?
Het project bevindt zich op dit moment nog niet in de fase om over dit soort details na te denken, daarom is er over deze vraag nog niet nagedacht. In een later stadium zal dit zorgpunt meegenomen worden.
- 5) Is het realistisch om te denken dat starters zich een woning kunnen permitteren in Bloemendaal Centrum? Zeker gezien de hoge kosten die gemaakt zullen moeten worden gegeven de plannen.
Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. Deze groep is zeer divers in het budget dat hieraan uitgegeven kan worden. Het is daarom realistisch om te denken dat niet elke starter zich op deze locatie een woning kan permitteren, maar dat er zeker starters zijn die dat wel kunnen.
- 6) Krijgt elke bewoners zijn (set) rolemmers voor afvalinzameling? Staan die bij het appartement of is er een gemeenschappelijke ruimte? Is dat een inpandige ruimte en hoe groot is die?
Het project bevindt zich op dit moment nog niet in de fase om over dit soort details na te denken, daarom is er over deze vraag nog niet nagedacht. In een later stadium zal dit zorgpunt meegenomen worden.

3. **Vragen direct omwonenden – antwoorden Cobraspen** (de antwoorden op deze vragen zijn terug te vinden in het document FAQ van Cobraspen)

Algemeen

- 1) De participatie vraagt een inspanning van de bewoners. Hetgeen leidt tot de vraag of Cobraspen bereid is om de zorgen van omwonenden ter harte te nemen en haar plannen op bepaalde punten nog te wijzigen?

Informatie

- 2) Hoeveel meter hoog, lang en diep wordt het appartementencomplex;
- 3) De 3D-impresies tonen een torentje en zonnepanelen waardoor de dakhoogte niet overal gelijk is. Welke hoogtemaat wordt aangehouden voor de toets aan het bestemmingsplan? Is dat een gemiddelde hoogte of het hoogste punt? Welk punt is dat dan?
- 4) Kunt u tekeningen met maatvoering, plattegronden met oude (referentiepunten) en nieuwe situatie om de exacte bouwgrenzen te zien, aanzichten, doorsneden ter beschikking stellen;
- 5) De 3D-impresies zijn alleen van het bovengrondse gedeelte, hoe ziet de parkeerkelder er uit. Heeft de parkeerkelder twee verdiepingen met op elke verdieping 10 parkeerplaatsen. Nabij de Rode Beuk, die voor de omgeving zeer waardevol is, lijkt de parkeerkelder de bestemmings-plangrens te overschrijden. Klopt dat? Wat betekent dit voor het wortelstelsel?
- 6) Er wordt gesproken over twee woonlagen, de artist impression toont er drie. Hoe zit dit?
- 7) Verzoek en advies om de nieuwbouwcontouren met verfstippen op het maaiveld uit te zetten, zo voorkomen we vervelende verrassingen achteraf;
- 8) Waar is de onderbouwing van het plan, bijvoorbeeld het ruimtelijk inpassingsplan en de parkeerberekening;
- 9) Hoe ziet de westgevel met de laad- en losplek AH (tegenover de wijnkoperij) er uit;
- 10) Blijven de parkeerplaatsen tegenover de wijnkoperij bestaan?
- 11) Hoe breed wordt de ingang naar de huizen in de zijtak van de Zomerzorgerlaan;

- 12) Tekening met erfgrenzen en waarop is te zien of de rode beuk en lindenbomen wel of niet blijven staan;
- 13) Een tekening waaruit blijkt hoe dicht de nieuwe bebouwing bij de plataan komt;
- 14) Plattegrond op maaiveld met de huidige en nieuwe situatie. Dwarsdoorsnede over de binnentuin.
- 15) Hoe verhoudt het plan zich tot het bestemmingsplan.
- 16) U geeft aan dat het pand 10% hoger wordt omdat op het dak van de bestaande supermarkt gebouwd gaat worden. 10% Hoger dan wat?
- 17) Klopt het dat als peil de ingang van de nieuwbouw wordt aangehouden die ongeveer een halve meter hoger ligt dan de Bloemendaalseweg. Waardoor aan die zijde de nieuwbouw niet 12,1 maar 12,6 m boven het maaiveld uitsteekt?
- 18) Wat is het verband tussen het open blijven van de winkel en de 10% extra hoogte.
- 19) Wijkt het projectplan/bouwplan nog op andere punten af van het bestemmingsplan en zo ja welke punten zijn dat en hoe groot zijn de afwijkingen?

Ambitie

- 20) Zijn het koop- of huurwoningen. Zit hier ook sociale woningbouw bij?
- 21) Wat wordt de oppervlakte van de appartementen? Wat zijn de verwachte prijzen?
- 22) Zitten bij de 24 ook parkeerplaatsen voor de direct omwonenden?

Locatie van Albert Heijn

- 23) Moet AH kelderruimte inleveren om ruimte te maken voor autoparkeerplaatsen en bergingen?
- 24) Staan er koelinstallaties van AH op het dak en zo ja, hoe blijven die werken zonder de bouw te hinderen?
- 25) Zal de bevoorrading van AH de aanvoer van bouwmaterial en omgekeerd hinderen?
- 26) Zijn de bouwkosten gebaseerd op standaard eenheidsprijzen of zijn de hierboven genoemde kosten verhogende omstandigheden daarin meegenomen?
- 27) Heeft een constructeur het ontwerp al beoordeeld op haalbaarheid of is het alleen nog maar een architectonisch ontwerp?
- 28) Heeft een aannemer het ontwerp al beoordeeld op uitvoerbaarheid?
- 29) Is in de bouwkosten een reserve opgenomen voor:
 - a. een claim van AH voor derving inkomsten als gevolg van de bouw;
 - b. fouten in het bestek als gevolg van de bijzondere bouwwijze die ten nadele van de ontwikkelaar zijn;
 - c. het gegeven dat bodemrisico's voor de ontwikkelaar zijn.
- 30) Gaat de huidige laad- en loslocatie van AH verdwijnen en zo ja, is er een alternatief dat de doorstroming van het wegverkeer niet belemmerd?
- 31) Door de parkeerlift versmalt de inrit van de laad- en loshaven. De bestemmingsplangrens wordt met 3,5 m overschreden. In de huidige situatie moeten vrachtauto's geregeld 3 – 4 keer insteken. Kan AH nog steeds met trailers met opleggers insteken of moeten zij kleinere vrachtauto's inzetten. Meer verkeer op de weg is maatschappelijk onverantwoord.
- 32) AH heeft nu koelinstallaties op het dak. Worden die op de daken van de nieuwe woningen geplaatst? Zo ja, blijven ze dan bereikbaar voor onderhoud. Hoe zit het met geluidsoverlast?

Parkeren

- 33) Hoeveel verdiepingen heeft de parkeerkelder?
- 34) Wordt voorgesteld om met behulp van een lift op één parkeerplek twee auto's te stallen? Zo ja, hoeveel ruimte is daarvoor nodig (breedte en hoogte) en is die ruimte er?

- 35) Als wordt voorgesteld met een lift twee auto's op één plaats te stallen en alle beneden gelegen plaatsen zijn in gebruik, hoe komt dan de nieuw aangekomen auto op een parkeerplaats in de parkeerkelder? Hoe werkt dat dan? Hoeveel tijds kost het om in dat geval je auto te parkeren?
- 36) Wordt voorgesteld om de parkeerplekken in de kelder multifunctioneel te gebruiken? (als voorbeeld overdag parkeren door kantoorpersoneel en 's-avonds door bewoners) Zijn er dan voldoende plaatsen in de kelder tijdens piekuren? Hoe onderbouwd u dat?
- 37) Halteert de auto die wacht op de parkeerlift op het trottoir? Belemmerd deze auto het bevoorradingsverkeer voor AH en omgekeerd? De Zomerzorgelaan is de enige ontsnappingsroute als de winkelstaat is geblokkeerd door bevoorradingsverkeer.
- 38) De kelder is nogal krap bemeten en de voorgestelde parkeeroplossing vraagt veel stuurmanskunst. Is de indeling van de parkeerkelder door een verkeerskundige getoetst met sleeplijnen?
- 39) Wordt de nieuwbouw opgeleverd met een signaleringssysteem waarmee de automobilist kan zien of er nog plaats over is in de parkeerkelder? Als je op de gok de kelder in rijdt en die vol blijkt te zijn moet je achteruit rijdend de lift weer in en achteruit, dus blind, de straat oprijden. Dat geldt ook voor de auto die achter in de parkeerkelder staat want die heeft geen ruimte om te keren.
- 40) Zijn de onder AH voorgestelde 13 bergingen bedoelt en toegankelijk voor fietsparkeren?
- 41) Is het de bedoeling dat fietsen met de autolift naar beneden gaan of komt er een hellingbaan? Zijn de gangetjes naar de bergingen en bochten voldoende breed voor (bak)fietsen? Hoe voorkomt u dat er 2 x 13 is 26 (bak)fietsen extra op het plein, mogelijk onder de galerij komen te staan?
- 42) De galerij is na de bouw de enige looproute aan de zuidzijde van de weg. Hoe zorgt u er voor dat de galerij toegankelijk blijft voor minder-validen?
- 43) De kolommen van de galerij zijn fors. Hoeveel meter ruimte blijft er over tussen kolom en winkelgevel. Is dat voldoende om met een rolstoel een winkelwagentje of bakfiets te passeren?

Leefbaarheid

- 44) In de omschrijving staat dat de Plataan op een andere plaats terug geplant zal worden. Is de overlevingskans beoordeeld door een gecertificeerd deskundige? Hebben op die andere plaats net zoveel mensen plezier van deze monumentale boom?
- 45) Blijven de bomen die aan de westzijde van de nieuwbouw staan (Rode Beuk, groepje Lindebomen) behouden? Verdwijnt het groene karakter van ons dorp om plaats te maken voor verstening?
- 46) In de beginselaanvraag van 5-2-2020 wordt op blz. 3 gemeld dat de Rode Beuk ziek is. Is dat vastgesteld door een gecertificeerd deskundige? Aan de boom zijn geen zwammen, schimmels, vergroeiingen etc. te zien en geeft een gezonde indruk.
- 47) De nieuwbouw zal door zijn hoogte veel zon en licht wegnemen in de tegenoverliggende huizen en tuinen. Wordt het bestemmingsplan in hoogte overschreden? Zo ja, hoeveel?
- 48) Aan de zuidzijde van het pand waarin het gezondheidscentrum is gevestigd, wordt de bouwhoogte van een 3 – 4 m brede strook begrenst tot een hoogte van 7 m. Wordt die grens gerespecteerd?
- 49) Heeft de hoogte van de nieuwbouw nadelige effecten op de rookafvoer van bestaande woningen of omgekeerd?
- 50) Is de galerij mede oorzaak van het verdwijnen van de Plataan?
- 51) Past de galerij en de bebouwing er boven binnen het bestemmingsplan?
- 52) Waarom een galerij?

Tijdens de bouw

- 53) Op welke manier is Cobraspen van plan om schade door de bouw aan omliggende woningen, bomen en openbare buitenruimte te voorkomen.
- 54) Op welke wijze zal opgetreden schade worden vergoed.
- 55) Hoelang gaat de bouw duren?
- 56) Welke fases kent het plan en hoelang duren die. Bijvoorbeeld de sloopfase?
- 57) Hoe gaat u kosten voor schadeherstel en kapitaalvernietiging voorkomen? Kunt u garanderen dat er trillingvrij moet worden gebouwd?
- 58) Naast de heiwerkzaamheden kan waterbemaling schade aan de omliggende woningen veroorzaken. Is het voor de bouw nodig te bemalen? Zo ja, wat gaat u doen om schade te voorkomen?
- 59) Er is maar weinig opslagruimte op de bouwlocatie. Gaat u met vorkheftrucks, shovels of vergelijkbaar zwaar materieel bouwmaterialen aanvoeren vanuit een depot via de Zomerzorgelaan. Hoe gaat u schade aan woningen als (indirect) gevolg van de bouwmaterialtransport en overige indirecte werkzaamheden voorkomen?
- 60) De afstand tot de omringende huizen is zeer beperkt. Welke aanpak heeft u voor ogen zodat het voor de bouwers werkbaar is en voor de omwonenden leefbaar blijft.
- 61) Welke maatregelen gaat Cobraspen treffen ten einde geluidsoverlast, parkeeroverlast en verkeershinder als (indirect) gevolg van de bouwwerkzaamheden te beperken?
- 62) Waar worden, nadat de bouwhekken zijn geplaatst, de winkelwagentjes geparkeerd? En waar de fietsen van winkelbezoekers?
- 63) Een mogelijkheid is de bouwkraan op te stellen in de binnentuin van de nieuwbouw, met het doel de verkeershinder op de Bloemendaalseweg en de Zomerzorgelaan te beperken. Kan dat zonder dat daarvoor bomen dienen te worden verwijderd?
- 64) Kan de bevoorrading van AH doorgaan tijdens de bouw zonder het overige verkeer te hinderen? Ook tijdens de sloop van het medisch centrum?
- 65) Het bouwhek zal naar verwachting ter hoogte van de doodlopende zijtak van de Zomerzorgelaan komen te staan. Het bouwterrein zal niet veel groter kunnen zijn dan een flinke vrachtwagen. Worden vrachtauto's gelost terwijl zij buiten het bouwterrein staan? Zo ja, blokkeren zij dan het verkeer naar en van de ca 10 er achter gelegen woningen? Kan de AH-bevoorrader nog bij de laad- en loshaven komen?
- 66) Hoe kan worden gegarandeerd dat de buurt bereikbaar blijft voor hulpdiensten?
- 67) Hoe wil Cobraspen de bouw uitvoeren zonder dat de winkelstraat of AH daar nadelige gevolgen van ondervinden. Voortbestaan van de winkelstraat en AH zijn belangrijk voor de omwonenden. En AH en winkelstraat zijn voor elkaar belangrijk.
- 68) Heeft de ontwikkelaar in zijn plannen rekening gehouden met de veelvuldige stremmingen in de winkelstraat door laad- en losverkeer, waarbij de Zomerzorgelaan als alternatieve route wordt gebruikt.
- 69) Er liggen ca 10 parkeerplaatsen tussen bakkerij Van Vessem en AH. Blijven die tijdens de bouw beschikbaar?
- 70) Als elke bouwvakker met zijn eigen auto komt zal gedurende de bouwperiode het parkeervraagstuk verergeren. Wil ontwikkelaar daar iets aan doen?
- 71) Als we de tekeningen goed interpreteren steekt de parkeerkelder onder de laad- en loshaven van AH. Waar vindt tijdens de bouw van de parkeerkelder het laden en lossen plaats? Hoelang gaat dat duren?
- 72) Hoe borgt de ontwikkelaar dat de met ons gemaakte afspraken over veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid ook worden gerespecteerd tijdens de bouw.

- 73) Als tot bouw over wordt gegaan, vindt vooraf nulmeting plaats i.v.m. verwachte trilling schade aan de huizen. Kan er in Bloemendaal eventueel trilling vrij gebouwd worden?
- 74) Veel van de omliggende woningen staan niet op palen (op 'staal' gefundeerd) en bij de bouw van het nabijgelegen appartement aan de Potgieterweg is veel schade ontstaan. Op welke manier is Cobraspen van plan bouwschade te voorkomen en als dat toch gebeurt, te vergoeden.

Duurzaamheid

- 75) Het klimaat verandert. Het wordt natter en heter. Nederland moet zich aanpassen aan het veranderende klimaat. Gemeenten dienen vanaf 2020 ervoor te zorgen dat een (her)inrichting van een straat of wijk klimaatbestendig is. Heeft Cobraspen daar rekening mee gehouden in het ontwerp?
- 76) Bomen zorgen bijvoorbeeld zowel voor verkoeling, schaduw, wateropname, uitstoot van zuurstof en opname van co2. Daartegenover staat dat verstening zorgt voor meer wateroverlast, omdat het water nergens de grond in kan bij harde regenbuien die steeds vaker plaats vinden en bijdragen aan hitte, omdat de stenen de warmte vasthouden. Er moet in principe zoveel groen zijn dat er verdamping kan optreden en de gemiddelde luchttemperatuur wordt beperkt.
- Hoe denkt Cobraspen die negatieve gevolgen te beperken (verdamping, schaduw, ventilatie en reflectie) en vooral de buitenruimte leefbaar en comfortabel te houden met het oog op hitte en wateroverlast?
 - Worden er bijvoorbeeld airco's geïnstalleerd voor de appartementen? Dat leidt tot lawaai en hitte overlast...
- 77) Hoe duurzaam is het ontwerp van Cobraspen? Wordt er gewerkt met duurzame materialen, machines en zijn de appartementen en de nieuwe winkel in lijn met de klimaatsnormen van 2050?
- 78) Hoe wordt omgegaan met de lunchafvoer van de appartementen?
- Zal er stankoverlast zijn nu er opeens 13 appartementen een luchtafvoer moeten krijgen?
 - Heeft Cobraspen een klimaatrapport opgesteld ten behoeve van de omgeving? Heeft Cobraspen daar met de gemeente overleg over gehad?

Vragen direct omwonenden – antwoorden facilitator

- 1) Is het mogelijk meer tijd te krijgen voor ALLE omwonenden om zich voor te bereiden op de participatieavond, met de meest recente documentatie, zodat iedereen zich goed geïnformeerd voelt?
- Antwoord:** uiterlijk twee weken voor de participatieavond staan alle beschikbare documenten op de website van Cobraspen en worden de abonnees op de nieuwsbrief daarvan op de hoogte gesteld.
- 2) Klopt het dat op de participatiebijeenkomst slechts een geselecteerd gezelschap aanwezig kan zijn?
- Antwoord:** dat is juist. Alleen direct omwonenden en verenigde belanghebbenden zijn uitgenodigd om op deze participatieavond deel te nemen. Raadsleden zijn geïnformeerd.
- 3) Wie maakt die selectie en op basis van welke criteria?
- Antwoord:** de selectie wordt in eerste instantie gemaakt door de initiatiefnemer op basis van adres van de aanmelder. Bij twijfel wordt overlegd met de facilitator.
- 4) Het participatieproces is in het kader van 'samen denken'. Volgt hierop ook 'samen besluiten'?

Antwoord: voor het gehele participatieproces voor dit specifieke project is door de initiatiefnemer en de gemeente gekozen voor het principe 'samen denken'.